

Bail commercial : le terrain loué pour l'exploitation d'une carrière échappe au statut protecteur (Cass. com. 2006)

Identification			
Ref 19320	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 467
Date de décision 10/05/2006	N° de dossier 185/3/2/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Terrain nu, Rejet, Nullité, Exclusion, Dahir du 24 mai 1955, Construction sur le terrain d'autrui, Congé, Champ d'application, Carrière, Bail commercial, Activité commerciale, Accord écrit du bailleur	
Base légale Article(s) : 6 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 1 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour annuler un congé fondé sur les dispositions du dahir du 24 mai 1955, retient que le bail portant sur un terrain destiné à l'exploitation d'une carrière n'est pas soumis à ce statut. En effet, la qualification d'activité commerciale de l'exploitation d'une carrière par l'article 6 du Code de commerce ne suffit pas à rendre le statut applicable au bail d'un terrain nu, lequel requiert, en application de l'article 1er, alinéa 2, dudit dahir, que des constructions y aient été édifiées pour les besoins de l'exploitation avec le consentement écrit du bailleur.

Résumé en arabe

كراء - عمل تجاري - استغلال مقلع للحجارة - خضوعه لظهير 24/5/55 (لا).
إكراء مقلع لا يعتبر إكراء لمحل معد للتجارة وإنما استغلال مقلع للحجارة الذي يعتبر عملا تجاريا حسب مدلول المادة 6 من مدونة التجارة إلا أنه لا يخضع لمقتضيات ظهير 24/5/55 مادام الكراء لم ينصب سوى على أرض عارية لم تشيد بها بناءات رصدت

لممارسة نشاط تجاري معين لها وإنما التعاقد بشأنها انصب لاستغلالها بالتصرف في منتجاتها.

Texte intégral

القرار عدد 467، الصادر بتاريخ 10/5/2006، الملف التجاري عدد: 185/3/2/2005

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 26/10/04 في الملف 639/03 تحت رقم 851 أن المطلوب في النقض الشهبوني امحمد تقدم بمقال أوضح فيه أن الإنذار الذي توصل به بتاريخ 17/11/01 يتعلق بمقلع للأحجار والذي يحكمه عقد طويل الأمد في الكراء وله حق عيني على العين المكراة وبالتالي فهو مستثنى من الفصل الثالث من ظهير 24/5/55 وأن ما ضمن بالإنذار لا يمت للواقع بصله لأن السومة الكرائية هي 3000 درهم في السنة وليس 500 درهم ملتصقا بالتصريح ببطلان الإنذار الموجه إليه لعدم قانونيته ولاستثناء موضوعه من مقتضيات الظهير المذكور، وبعد جواب المدعى عليهم بمذكرة مع طلب مقابل موضحين بأن الإنذار وجه في إطار الفصل السادس من ظهير 24/5/55 وأن المكترى لم يسلك مسطرة الصلح مما يسقط حقه في المطالبة بتجديد العقد والتعويض طبقا للفصل 27 من الظهير المشار إليه ملتصقين بالحكم بعدم قبول الدعوى الأصلية والحكم بطرد المدعى عليه من محل النزاع هو أو من يقوم مقامه وبعد انتهاء المناقشة أصدرت المحكمة الابتدائية حكما برفض الطلب الأصلي والحكم في الطلب المقابل بطرد المدعى عليه وألغته محكمة الاستئناف وقضت في الطلب الأصلي ببطلان الإنذار وبرفض الطلب المقابل وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون على المحكمة في الوسيلة الوحيدة بفرعها الثلاث عدم ارتكاز القرار على أساس قانوني أو انعدام التعليل خرق الفصل 345 من ق م م ذلك أنها صرحت برفض الدعوى استنادا إلى كون العلاقة الكرائية منصبية على قطعة أرضية تستغل كمقلع للحجارة والحصى وهو عبارة عن أرض بيضاء وغير خاضع لمقتضيات ظهير 24/5/55 في حين أن المقلع ليس هو الأرض البيضاء إذ أن تأسيس مقلع هو تغيير معالم الأرض البيضاء وأن القيام بأشغال الحفر والتنقيب يستدعي آلات وأبنية وحتى بدونها فإنه يعتبر عملا تجاريا ويترتب عن وجوده تأسيس أصل تجاري حسب ما نصت عليه المادة 6 من م ت في فقرتها الرابعة، وبما أن الفصل الأول من ظهير 55 يقضي بتطبيقه على عقود كراء الأملاك التي تستغل فيها أعمال تجارية فإن عقود أكرية المقالع تخضع للظهير المذكور، علما أن المطلوب بجميع عناصره المادية والمعنوية الخاص بالمقلع موضوع النزاع ولم يكثر أرضا بيضاء، كما أن مقتضيات الفصل 27 من ظهير 55 توجب على المكترى العازم على المنازعة في أسباب الإنذار بالإفراغ أن يرفع النازلة إلى رئيس المحكمة في ظرف أجل 30 يوما تحسب من يوم توصله بالإعلام وإن انقضى الأجل يسقط حقه ويعتبر إنذارا إذا كونه تنازل عن تجديد العقد أو عدل عن المطالبة بالتعويض وأن المطلوب في النقض نازع مباشرة في أسباب الإنذار ولم يسلك مسطرة الصلح مما يكون معه حقه في تلك المنازعة قد سقط وقد تمسك الطاعنون بهذا الدفع فأعرضت عنه محكمة الاستئناف دون تعليل، ومن جهة ثانية أن المحكمة التي استبعدت تطبيق مقتضيات ظهير 24/5/55 كان عليها أن تطبق مقتضيات القواعد العامة خاصة وأن السبب الذي أسس عليه الطاعنون طلب الطرد هو عدم أداء الكراء رغم توجيه الإنذار إلى المطلوب وإمهاله لمدة 15 يوما وهي إذ لم تفعل تكون قد خرقت القانون وحقوق الدفاع فعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن حيث إن إكراء مقلع لا يعتبر إكراءا لمحل معد للتجارة وإنما استغلال مقلع للحجارة الذي يعتبر عملا تجاريا حسب المادة السادسة من م ت ولا يخضع لمقتضيات ظهير 24/5/55 لكون الكراء لم ينصب على الرغبة في مزاولة تجارة معينة بها وإنما لاستغلالها بالتصرف في منتجاتها وأن المحكمة لما عللت قرارها بما مضمونه « أن التنصيص على المقالع في الفصل 6 من مدونة التجارة لا يجعلها مشمولة بحماية مقتضيات ظهير 24/5/55 لأن ممارسة النشاط التجاري على أرض عارية يخضع كراؤها لأحكام هذا الظهير إذا

لم تكن قد شيدت بها بناءات رصدت للنشاط التجاري الممارس بها وأن يكون هذا التشييد قد وقع بالموافقة الكتابية من المكري رب الملك وهو ما تؤكد الفقرة الثانية من الفصل الأول من الظهير المشار إليه « الأمر الذي لم يدعه الطاعنون ورتبت على ذلك قضاءها ببطان الإنذار الذي وجه إلى المطلوب في إطار ظهير 24/5/55 تكون قد جعلت قرارها معللا ومؤسسا قانونا وكان ما استدل به الطاعنون عديم الأساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبترك الصائر على الطاعنين.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: لطيفة رضا مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة ايدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.